

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR
8 TAHUN 1999 TERHADAP KEWAJIBAN DEVELOPER DALAM
PENYEDIAAN MAKAM SEBAGAI FASILITAS UMUM DI
PERUMAHAN JADE VILLE SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh

Rul Miranti

NIM. C92215185



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rul Miranti
NIM : C92215185
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah/Hukum Perdata/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam dan Undang-Undang
Nomor 8 Tahun 1999 Terhadap Kewajiban
Developer dalam Penyediaan Makam Sebagai
Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 23 April 2019

Saya yang menyatakan



Rul Miranti

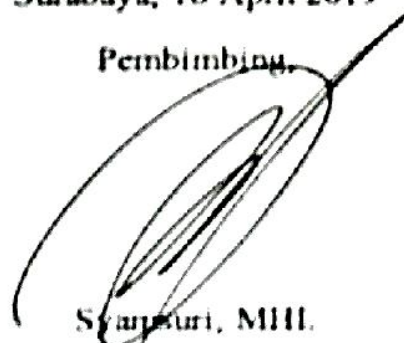
NIM. C92215185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Rul Miranti NIM. C92215185 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 16 April 2019

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Syamsuri, M.H.

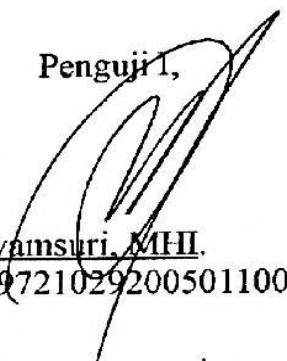
NIP. 197210292005011004

PENGESAHAN

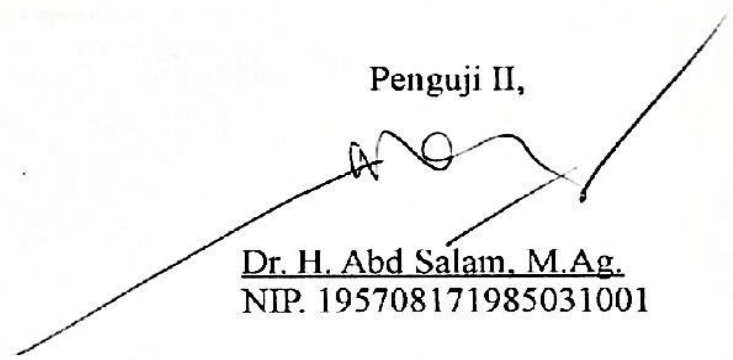
Skripsi yang ditulis oleh Rul Miranti NIM C92215185 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu, 26 Juni 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

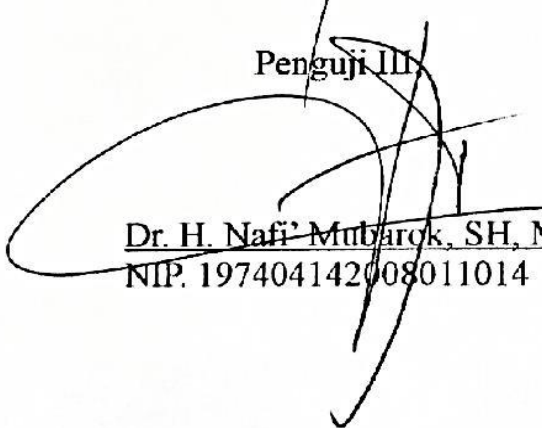
Penguji I,


Syamsuri, MHI.
NIP. 197210292005011004

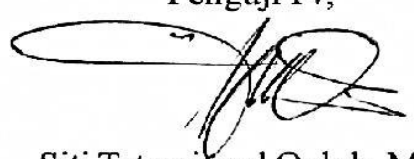
Penguji II,


Dr. H. Abd Salam, M.Ag.
NIP. 195708171985031001

Penguji III,


Dr. H. Nafi' Mubarak, SH, MHI.
NIP. 197404142008011014

Penguji IV,


Siti Tatmainnul Oulub, M.SI.
NIP. 198912292015032007

Surabaya, 22 Juli 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel



Dr. H. Masruhan, M.Ag.
NIP. 195904041988031003



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300 E-mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Rul Miranti
NIM : C92215185
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail : Rulmiranti09@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

**TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999
TERHADAP KEWAJIBAN DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN MAKAM
SEBAGAI FASILITAS UMUM DI PERUMAHAN JADE VILLE SIDOARJO**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 31 Juli 2019

Penulis

Rul Miranti

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Terhadap Kewajiban Developer Dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo” merupakan penelitian lapangan (*field research*). Skripsi ini digunakan untuk menjawab pertanyaan bagaimana kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo dan bagaimana analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

Pengumpulan data penelitian melalui wawancara dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Selanjutnya data yang berhasil dikumpulkan dianalisis oleh penulis dengan teknik deskriptif analisis yaitu menggunakan teori-teori yang berkaitan dengan Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 untuk selanjutnya ditarik sebuah kesimpulan.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pertama, kewajiban PT Jade Development sebagai developer tidak dapat terealisasi sebagaimana mestinya yaitu tidak menyediakan tempat pemakaman sesuai dengan apa yang dijanjikan. Karena pihak developer kesulitan mencari lahan di perkotaan untuk dijadikan pemakaman yang sesuai dengan ketentuan rencana tata kota. Kedua, dalam Islam transaksi tersebut dilaksanakan berdasarkan suka sama suka. Namun transaksi tersebut termasuk transaksi yang *fasid* atau rusak. Di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang dilakukan oleh developer terkait dengan Pasal 8, bahwa developer tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan perundang-undangan yaitu Perbup Nomor 44 Tahun 2011 yang wajib menyediakan 2% lahan pemakaman, serta tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. PT Jade Development juga tidak dapat menerapkan asas-asas yang terkandung dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Sejalan dengan kesimpulan di atas, penulis menyarankan pertama, pihak developer sebaiknya membeli tanah warga yang bersedia untuk dijadikan pemakaman dan sesuai dengan aturan yang ada. Kedua, kesepakatan yang telah disepakati diatur dalam perjanjian jual beli. Ketiga, Pelaku usaha lebih memperhatikan aturan-aturan yang telah ditetapkan serta menanamkan nilai keadilan, kejujuran dan tanggung jawab dalam menjalankan usahanya supaya tidak merugikan orang lain.

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| SAMPUL DALAM | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN | ii |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING | iii |
| PENGESAHAN | iv |
| MOTTO | v |
| PERSEMBAHAN | vi |
| ABSTRAK..... | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| DAFTAR TABEL | xiii |
| DAFTAR TRANSLITERASI..... | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Identifikasi dan Batasan Masalah | 9 |
| C. Rumusan Masalah | 11 |
| D. Kajian Pustaka..... | 11 |
| E. Tujuan Penelitian | 15 |
| F. Kegunaan Hasil Penelitian..... | 15 |
| G. Definisi Operasional | 16 |
| H. Metode Penelitian | 17 |
| I. Sistematika Pembahasan..... | 24 |
| BAB II TRANSAKSI JUAL BELI, PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 | |
| A. Jual Beli Dalam Hukum Islam..... | 26 |
| 1. Pengertian Jual Beli | 26 |
| 2. Rukun dan Syarat Jual Beli..... | 27 |
| 3. Dasar Hukum Jual Beli | 30 |
| 4. Macam Jual Beli..... | 31 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Agama Islam yang dibawa oleh Nabi Muhammad merupakan rahmat untuk seluruh umat manusia. Islam memiliki ajaran yang sempurna dan lengkap. Kesempurnaan ajaran Islam dapat dilihat dari aspek yang diatur dalam Islam, Islam mengatur seluruh aspek kehidupan manusia di muka bumi ini, yaitu aspek spiritual yang mengatur hubungan manusia dengan sang pencipta dan aspek *mu'āmalah* yang mengatur hubungan manusia dengan sesamanya. Islam sebagai agama *rahmatallil'ālamīn* menunjukkan bahwa Islam diperuntukkan bagi seluruh umat di muka bumi ini dan bisa diterapkan sepanjang zaman dan segala tempat sampai akhir masa. Firman Allah dalam surat al-Anbiya 107, yang berbunyi:¹

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ

Artinya: “Dan tiadalah kami mengutus engkau, melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi semesta alam”. (QS. Al-Anbiya 21 : 107)

Firman Allah Swt dalam ayat di atas menegaskan bahwa Allah mengutus Rasulullah ke dunia ini supaya Rasulullah menjadi rahmat untuk seluruh umat manusia. Rahmat dalam ayat tersebut dimaksudkan sebagai kemaslahatan atau kasih sayang yang mendorong memberikan kebaikan kepada seluruh aspek dalam kehidupan ini. Islam menjunjung tinggi rasa

¹ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Tafsirnya* (Bandung: Cordoba, 2012), 331.

Hukum Islam merupakan suatu aturan syariat yang ditetapkan guna untuk mengetahui suatu perbuatan yang dihalalkan dan yang diharamkan serta untuk mengatur kehidupan umat manusia agar tidak membawa kemafsadatan dalam kehidupan bermasyarakat. Menurut Syekh Muhamad Abu Zahra dalam buku ushul fiqh yang ditulis oleh Sapiuddin Shidiq, beliau merumuskan tiga tujuan kehadiran hukum Islam yaitu membina setiap individu agar menjadi sumber kebaikan bagi orang lain, tidak menjadi sumber keburukan bagi orang lain, menegakkan keadilan dalam masyarakat baik sesama muslim maupun non muslim, serta merealisasikan kemaslahatan.² Tujuan tersebut merupakan tujuan puncak yang melekat pada hukum Islam secara keseluruhan. Maka tidak ada syariat yang berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hadis kecuali di dalamnya terdapat kemaslahatan yang hakiki dan berlaku secara umum untuk umat manusia. Lahirnya suatu aturan tentu didasari adanya keinginan dan kebutuhan hidup yang diharapkan

[illegible]

Hukum Islam merupakan suatu ajaran yang harus dipatuhi oleh manusia. Dalam hal ini kita sebagai manusia merupakan objek dan juga subjek sebagai pelaku hukum itu sendiri. Hal ini karena manusia memiliki akal yang mampu membedakan antara kewajiban dan hak serta antara halal dan haram. Dalam ajaran Islam, hubungan manusia dengan Allah disebut dengan ibadah. Sedangkan hubungan manusia dengan sesamanya, atau makhluk lain dan lingkungannya diatur dalam ketentuan *mu'āmalah*. Dalam *mu'āmalah* segala aktivitas ekonomi yang dilakukan oleh manusia adalah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku yang didasarkan atas hukum Allah³. Hal tersebut wajib dan harus dapat di pertanggungjawabkan dihadapan manusia juga di hadapan Allah Swt demi keselamatan di dunia juga di akhirat nanti.

Mu'āmalah merupakan bagian dari *ta'āwun* yaitu saling menolong. Dimana manusia merupakan makhluk sosial yang saling berhubungan dan membutuhkan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Bagi konsumen menolong pelaku usaha untuk mendapat keuntungan serta mengembangkan usahanya, dan bagi pelaku usaha juga menolong konsumen

[illegible]

yang sedang membutuhkan barang atau jasa. Karenanya, *mu'āmalah* merupakan suatu perbuatan yang mulia dan mendapat keridhaan Allah Swt.⁴

Firman Allah dalam Al-Qur'an surat An-Nisa', ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa’: 29)⁵

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa Allah membolehkan *mu'āmalah*, tetapi hal tersebut menunjukkan pada hal-hal tertentu atau norma-norma yang harus dipatuhi. Karena dalam kehidupan masyarakat saat ini sering terjadi praktik *mu'āmalah* yang melanggar nilai-nilai syari'at Islam serta melanggar nilai kemanusiaan yang mengabaikan kesejahteraan dalam kehidupan. Oleh karena itu, Islam memberikan pedoman atau aturan hukum untuk menjadikan tatanan kehidupan yang teratur dan terarah yang saling membawa kemaslahatan untuk perkembangan kehidupan sekarang dan yang akan datang.

Zaman modern ini manusia dihadapkan pada perkembangan yang semakin meningkat, diantaranya pertumbuhan penduduk yang diikuti dengan perkembangan pembangunan. Salah satunya ditandai adanya perumahan. Pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu

⁴ Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 89.

⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Semarang: CV Toha Putra, 1989), 118.

Konsumen selayaknya memperoleh apa yang menjadi haknya dan melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya, begitu juga sebaliknya bagi para pelaku usaha. Negara telah memberikan perlindungan hukum kepada masing-masing pihak, khususnya konsumen yang memiliki posisi lebih lemah. Karena itu konsumen sendiri merupakan objek dari aktivitas bisnis sehingga memerlukan adanya suatu perlindungan hukum. Dan dalam hal ini terdapat di dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Adanya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tersebut memiliki tujuan diantaranya adalah:

[illegible]

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur secara jelas apa yang menjadi hak dan kewajiban bagi konsumen maupun pelaku usaha. Konsumen dan pelaku usaha memiliki kewajiban dan haknya masing-masing yang sama-sama harus dipenuhi. Selain kewajiban pelaku usaha yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, kewajiban pelaku usaha di bidang properti terdapat dalam Perbup Nomor 63 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa pelaku usaha wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan, yang meliputi:⁷

1. Sarana Perniagaan/Perbelanjaan;
2. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
3. Sarana pendidikan;
4. Sarana kesehatan;
5. Sarana peribadatan;
6. Sarana rekreasi dan olahraga;
7. Sarana pemakaman;

[illegible]

kemauan konsumen sebagai pengguna perumahan, karena banyaknya konsumen perumahan yang merasa dirugikan setelah memiliki perumahan tersebut. Banyaknya permasalahan terkait hal tersebut pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum di dalam brosur atau iklan yang berupa informasi tentang produk yang disampaikan oleh pengembang perumahan. Seperti halnya yang terjadi di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

Perumahan Jade Ville ini adalah salah satu perumahan yang menyediakan sebuah hunian sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia serta instrumen dalam strategi pengembangan wilayah dalam aspek kependudukan dan berkaitan dengan pembangunan ekonomi juga kehidupan sosial. Sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat tentunya kebutuhan rumah juga akan meningkat yang diikuti dengan tuntutan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung untuk kelangsungan kehidupan mereka.

Warga perumahan Jade Ville sebagai konsumen tentunya memiliki keinginan supaya rumah serta lingkungan yang dihuninya terpenuhi akan fasilitas-fasilitas yang memadai seperti adanya tempat pemakaman seperti harapan mereka pada saat proses pembelian. Karena hingga saat ini warga perumahan kesulitan apabila ada warga yang meninggal dunia. Sehingga apabila ada warga yang meninggal, jenazahnya dimakamkan di daerah asalnya dan dimakamkan di tempat pemakaman Delta Praloyo yang

lokasinya sedikit jauh dari pemukiman mereka. Hal tersebut dikarenakan tidak tersedianya lahan pemakaman bagi warga perumahan Jade Ville.

Pada proses pembelian perumahan, warga perumahan Jade Ville Sidoarjo selaku konsumen membeli kepada PT Jade Development selaku pengembang. PT Jade development dalam melakukan pemasarannya kepada konsumen dengan promosi melalui iklan atau brosur yang di dalamnya berisi tipe perumahan, spesifikasi bangunan, serta fasilitas-fasilitasnya yang salah satunya adalah menyediakan tempat pemakaman.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, menarik untuk dicermati lebih lanjut hal tersebut serta bagaimana Islam dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen memandang hal tersebut sehingga dipandang perlu untuk mengadakan sebuah penelitian yang berhubungan dengan masalah tersebut. Oleh karena itu, penulis merumuskan sebuah penelitian dengan judul “Tinjauan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo”.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Identifikasi masalah dilakukan untuk menjelaskan kemungkinan cakupan yang dapat muncul dalam penelitian dengan melakukan identifikasi sebanyak-banyaknya, kemudian yang dapat diduga sebagai masalah.⁸ Dan pembatasan masalah disini dimaksudkan untuk mempertegas ruang lingkup

⁸ Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi* (Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2014), 8.

masalah yang akan dibahas, agar tidak menimbulkan terlalu luasnya penafsiran mengenai permasalahan dan pembahasan terhadap permasalahan pun menjadi terarah dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang penulis bahas. Berdasarkan pemaparan di atas, penulis mengidentifikasi beberapa masalah yang muncul dari Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo, sebagai berikut:

1. Adanya ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban antara developer Perumahan Jade Ville Sidoarjo dengan Konsumen
2. Adanya faktor penghambat tidak terpenuhinya makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
3. Adanya upaya hukum terhadap tidak terpenuhinya makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
4. Adanya dampak yang diakibatkan tidak terpenuhinya makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Sidoarjo
5. Analisis Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
6. Analisis Hukum Islam terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

Dari beberapa identifikasi masalah tersebut, untuk menghasilkan penelitian yang lebih fokus pada judul di atas, penulis membatasi penelitian ini meliputi:

1. Kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
2. Analisis Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

C. Rumusan Masalah

Rumusan masalah memuat tentang pertanyaan yang dijawab.⁹ Berkaitan dengan masalah yang telah penulis batasi melalui penelitian, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo?
2. Bagaimana analisis Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo?

D. Kajian Pustaka

Untuk menghindari terjadinya duplikasi penelitian terhadap objek yang sama serta menghindari anggapan plagiat karya tertentu, maka perlu pengkajian terhadap karya ilmiah yang telah ada.

Penelitian terdahulu sangat penting sebagai dasar dalam rangka menyusun dan melengkapi penelitian ini. Kegunaannya adalah untuk mengetahui hasil yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu juga

⁹ Ibid., 8.

- Dalam penelitian ini membahas tentang penyediaan lahan untuk pemakaman di Kota Semarang dan hambatan yang menyebabkan tempat pemakaman umum baru belum bisa difungsikan oleh pemerintah daerah. Ketersediaan lahan untuk pemakaman di Kota Semarang yang semakin minim dan sulit. Adanya hal tersebut pemerintah menginginkan agar warga bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya guna kepentingan umum, khususnya pemakaman. Namun warga tidak setuju karena permasalahan ganti rugi atas hak tanahnya oleh pemerintah. Sedangkan dalam penelitian yang ditulis penulis fokus pada penyediaan makam sebagai fasilitas umum di perumahan serta perlindungan konsumen dari tidak terlaksananya pemenuhan kewajiban pelaku usaha

[illegible]

yaitu developer terhadap penyediaan makam yang ditinjau dari hukum Islam serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

2. Penelitian yang ditulis oleh Rifky Tamsir yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar”.¹¹

Dalam penelitian ini membahas pelaksanaan perjanjian mengenai penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum serta tanggung jawab pemerintah daerah terhadap pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada kawasan perumahan dan permukiman di Kota Makassar. Pengelolaan terhadap fasilitas umum dan fasilitas sosial pada kawasan perumahan mengalami hambatan yang sangat mendasar yaitu belum dan bahkan tidak diserahkannya fasilitas-fasilitas di dalam perumahan tersebut oleh developer kepada pihak pemerintah, sehingga pemerintah tidak dapat melakukan pengelolaan. Sedangkan perbedaan dalam penelitian penulis adalah penelitian fokus pada penyediaan makam sebagai fasilitas umum di perumahan serta perlindungan konsumen dari tidak terlaksananya pemenuhan kewajiban pelaku usaha yaitu developer terhadap penyediaan makam yang ditinjau dari hukum Islam serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

3. Penelitian yang ditulis oleh Aulia Fathanah yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemenuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

¹¹ Rifky Tamsir, *“Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar”* (Skripsi – Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2012).

Penelitian ini membahas tentang pemenuhan fasilitas oleh pemerintah dan pelayanan umum serta upaya pemerintah dalam penyelesaian hambatan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada rumah susun di Makassar. Dalam penelitian ini, pemenuhan terhadap prasarana, sarana dan utilitas umum tidak terlaksana dengan baik yakni pembayaran listrik dan air yang naik cukup besar setiap bulannya tetapi sering padam. Selain itu keamanan di rumah susun yang kurang sehingga sering terjadinya pencurian. Sedangkan dalam penelitian penulis fokus pada penyediaan makam sebagai fasilitas umum di perumahan serta perlindungan konsumen dari tidak terlaksananya pemenuhan kewajiban pelaku usaha yaitu developer terhadap penyediaan makam yang ditinjau dari hukum Islam serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian terdahulu dengan penelitian penulis secara garis besar sama-sama membahas tentang penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum. Penelitian terdahulu meninjau dari segi tinjauan yuridis sedangkan penelitian yang penulis lakukan selain dari tinjauan yuridis juga meninjau dari hukum Islam. Adapun penelitian yang penulis lakukan adalah Tinjauan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam

[illegible]

Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo. Dimana dalam penelitian yang penulis lakukan akan fokus pada kewajiban developer sebagai pelaku usaha dengan konsumen yang didalamnya pelaku usaha tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya secara baik yakni tidak menyediakan tempat pemakaman sebagai fasilitas umum dan menganalisisnya menggunakan hukum Islam serta peraturan perundang-undangan tentang perlindungan konsumen.

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka dalam penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
2. Mengetahui analisis hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dengan tercapainya tujuan di atas, diharapkan hasil penelitian ini mempunyai nilai tambah dan memberikan kemanfaatan bagi para pembaca terutama bagi penulis sendiri. Adapun kegunaan hasil penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat yang berguna dalam dua aspek berikut:

Sidoarjo”. Agar tidak terjadi kesalahpahaman di dalam memahami judul dalam penelitian ini, maka perlu kiranya penulis uraikan tentang pengertian judul tersebut sebagai berikut:

1. Hukum Islam

Suatu aturan yang bersumber dari ajaran Islam yakni Al-Qur'an dan Hadis untuk mengatur hubungan manusia dengan Allah maupun mengatur hubungan antar sesama manusia (*mu'āmalah*) yang dijadikan dasar bagi kehidupan manusia dan memiliki tujuan untuk memelihara agama, jiwa, akal keturunan dan juga harta.

2. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999

Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen yang didalamnya memuat upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk mewujudkan keseimbangan antara kepentingan pelaku usaha dan konsumen agar tercipta kesejahteraan dalam kehidupan masyarakat.

3. Developer

Perusahaan pembangunan perumahan yang berusaha dalam bidang perumahan dari berbagai jenis dan dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.¹³ Developer sebagai pelaku usaha yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan.

¹³ Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974

- 1) Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*
- 1) Irfan Syauqi Beik, *Ekonomi Pembangunan Syariah*
- 2) Sapiuddin Shidiq, *Ushul Fiqh*
- 3) Oni Sahroni, Adiwarman A. Karim, *Maqashid Bisnis & Keuangan Islam; Sintesis Fikih dan Ekonomi*
- 4) Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis; Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah*

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.²¹

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu, dan tujuan ini antara lain untuk diagnosa.²² Wawancara ini dilakukan terhadap sumber informasi yang dianggap memiliki kompetensi dalam masalah yang diteliti. Dengan demikian dapat diperoleh informasi mengenai

²² Ibid, 95.

Proses penyampaian data yang dilakukan melalui data tertulis yang memuat garis besar data yang akan dicari dan berkaitan dengan judul penelitian. Peneliti mengumpulkan dokumen berupa brosur, akta jual beli, Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Sidoarjo Nomor 542 Tahun 2012 tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan, serta foto perumahan.²³

Tahap pengolahan data yang dilakukan oleh penulis adalah sebagai berikut:

Suatu proses yang sistematis dalam pengumpulan, dan penyajian fakta untuk tujuan penelitian. Menyusun kembali data-data yang telah didapat dalam penelitian yang diperlukan dalam kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah secara sistematis. Peneliti melakukan pengelompokan data yang dibutuhkan untuk dianalisis dan menyusun data-data tersebut dengan sistematis untuk

[illegible]

b. Editing

c. *Analizing*

²⁴ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D...*, 245.

²⁶ Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), 213.

dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

8. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yaitu bertujuan untuk mendeskripsikan masalah yang penulis teliti berdasarkan data-data yang ada tentang kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999. Sedangkan pola pikir yang digunakan adalah pola pikir deduktif yaitu cara berpikir yang dimulai dengan pernyataan-pernyataan yang bersifat umum kemudian mengambil kesimpulan yang lebih khusus. Penulis dalam hal ini akan mengemukakan kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo untuk ditarik kesimpulan khusus dalam kaitannya dengan hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, setelah data berhasil ditempuh secara kualitatif, maka data tersebut akan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

I. Sistematika Pembahasan

Sistem pembahasan ini bertujuan agar penyusunan penelitian terarah sesuai dengan bidang kajian untuk mempermudah pembahasan. Adapun sistematika pembahasan adalah sebagai berikut:

Bab I Bab ini adalah pendahuluan. Bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Identifikasi dan Batasan Masalah, Rumusan Masalah,

Kajian Pustaka, Tujuan Penelitian, Kegunaan Hasil Penelitian, Metode Penelitian, Definisi Operasional dan Sistematika Pembahasan. Pada bab ini dimaksudkan untuk menjadi acuan umum paparan dalam penelitian ini.

Bab II Bab ini terdiri atas kajian pustaka. Kajian pustaka merupakan uraian teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu berisi Transaksi jual beli, Perlindungan Konsumen dalam Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor Nomor 8 Tahun 1999. Bab ini dimaksudkan untuk menjadi acuan konseptual dan teoritis dalam penelitian ini.

Bab III Bab ini menguraikan dan menjelaskan mengenai hasil penelitian. Dalam bab ini berisi data penelitian yang memaparkan tentang gambaran umum lokasi penelitian dan penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

Bab IV Bab ini berisi tentang analisis dari kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo dengan menggunakan tinjauan hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999.

Bab V Bab ini adalah penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan pada penelitian. Sedangkan saran merupakan anjuran atau nasehat kepada pihak tertentu yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.

BAB II

A. Transaksi Jual Beli dalam Hukum Islam

Manusia merupakan makhluk yang sempurna yang diciptakan oleh Allah Swt, dimana manusia memiliki 3 dimensi yaitu akal, badan dan ruh. Tiga dimensi tersebut yang tidak di miliki makhluk yang lain yang diciptakan oleh Allah. Dalam kehidupannya manusia memerlukan sandang, pangan dan papan. Jika ada salah satu yang tidak terpenuhi maka kehidupan manusia akan terganggu dan tidak berjalan sempurna. Manusia juga disebut makhluk sosial, dimana manusia membutuhkan manusia lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia sangat bergantung kepada manusia lain dalam segala hal, dan manusia tidak akan bisa hidup tanpa manusia lain. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya manusia tidak luput dari kegiatan bertransaksi atau *mu'āmalah*.¹ Salah satu praktik *mu'āmalah* yang sering dilakukan oleh adalah jual beli.

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah kegiatan tukar menukar antara barang dengan uang, antara benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang

¹ Suqiyah Musafa'ah dkk, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam 1* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013), 9.

diperbolehkan.² Jual beli secara terminologi, terdapat beberapa definisi, di antaranya sebagai berikut:

- a. Menurut madzhab Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta disini diartikan dengan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya. Cara tertentu yang dimaksud adalah shighat (ungkapan ijab dan qabul).³
 - b. Menurut madzhab Syafi'i, Jual beli adalah akad penukaran harta dengan harta dengan cara tertentu.⁴
 - c. Menurut Sayd Sabiq, Jual beli adalah saling menukar harta dengan harta atas dasar suka sama suka.
 - d. Imam An-Nawawi mendefinisikan Jual beli adalah saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik.
2. Rukun dan Syarat dalam Jual Beli

Perjanjian atau akad jual beli yang dilaksanakan oleh para pihak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka transaksi tersebut harus memenuhi rukun dan syarat jual beli, adapun rukun jual beli yaitu:⁵

- a. Adanya penjual dan pembeli

Penjual merupakan pihak yang memiliki barang untuk ditransaksikan kepada pihak pembeli sedangkan pembeli adalah pihak

² Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'āmalah...*, 68.

³ Ibid., 69.

⁴ Suqiyah Musafa'ah dkk, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam 1*..., 59.

5 Abdul Ghofur, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006) 34.

Kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Islam. maksudnya pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan syariat atau norma-norma yang ditentukan.

3) Milik orang yang melakukan akad

Orang yang melakukan perjanjian jual beli atas suatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan/atau telah mendapatkan izin dari pemilik sah barang tersebut.

4) Mampu menyerahkannya

Pihak penjual (baik sebagai pemilik maupun kuasa) dapat menyerahkan objek jual beli sesuai dengan yang diperjanjikan.

5) Mengetahui

Apabila dalam jual beli keadaan objek dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli itu tidak sah. Sebab dalam perjanjian tersebut bisa mengandung unsur penipuan.

6) Barang yang diperjual belikan ada di tangan

Perjanjian jual beli atas suatu barang yang belum berada di tangan (tidak berada dalam penguasaan penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

3. Dasar hukum jual beli

a. Al-Qur'an

- 1) Surah Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.⁷ (Al-Baqarah : 275)

- 2) Surah An-Nisa' ayat 29:

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya: Kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.⁸ (An-Nisa' : 29)

b. Hadis

- 1) Hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, yaitu:

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya: Rasulullah Saw bersabda “Sesungguhnya jual beli harus didasarkan kepada saling merelakan.”⁹ (HR. Ibnu Majah)

- 2) Hadis riwayat Tirmizi, Rasulullah Saw bersabda:

التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّ وَالصَّادِقِينَ وَالشُّهَدَاءِ

Artinya: Seorang pedagang yang jujur dan dipercaya akan bersama dengan para Nabi, shiddiqun dan para syuhada.¹⁰ (HR. Tirmizi)

c. Ijma'

Dasar hukum jual beli berdasarkan ijma', bahwa umat Islam sepakat bila jual beli itu hukumnya boleh dan terdapat hikmah

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya...*, 332.

⁸ Ibid., 122.

⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu...*, 27.

¹⁰ Ibid., 27.

4. Macam Jual Beli

Jual beli dari segi hukum dan sifatnya, mayoritas ahli fiqih membagi transaksi menjadi dua; transaksi sah dan transaksi tidak sah. Transaksi sah adalah transaksi yang memenuhi syarat dan rukun jual beli. Transaksi yang tidak sah adalah transaksi dimana salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi dan tidak memiliki satu arti yang sama. Transaksi ini mencakup transaksi yang batal dan rusak, keduanya memiliki satu arti yang sama.¹¹

¹¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu...*,90.

[illegible]

- Jual beli ditinjau menurut kebersambungan hukumnya dengan ṣīghatnya (ijāb dan qabūl). Yang dimaksud dengan hukum akad adalah dampak-dampak syar'i yang ditimbulkan pada akad. Jika dilihat menurut kebersambungan hukumnya dengan ṣīghatnya akad ini dibagi menjadi beberapa macam, yaitu :¹³

- Jual beli *munjiz* adalah akad yang *ṣighat*nya cukup untuk terlaksananya akad dan melahirkan dampak seketika. Dengan sekedar dijalankannya *ṣighat* yang sah oleh dua pelaku akad, maka telah

[illegible]

b. Jual beli yang tergantung (*Mu'allaq*)

[illegible]

B. Perlindungan Konsumen dalam Hukum Islam

Perlindungan konsumen dalam Islam mengacu pada konsep halal dan haram, serta keadilan ekonomi berdasarkan nilai-nilai atau prinsip ekonomi Islam. Ekonomi Islam merupakan suatu pengetahuan yang membantu merealisasikan kesejahteraan manusia melalui alokasi dan distribusi sumber-sumber daya yang seirama dengan *maqāṣid syarī'ah* yaitu menjaga agama, menjaga jiwa, menjaga akal, menjaga keturunan, dan juga menjaga harta.¹⁴

Pelaksanaan perekonomian dalam Islam sepenuhnya berdasarkan ajaran yang terkandung dalam Al-Qur'an, Sunah, dan ajaran yang dilaksanakan para sahabat.

Dengan adanya perlindungan hukum bagi konsumen maka diharapkan kehidupan masyarakat akan lebih baik, aman, dan terhindar dari tindakan yang merugikan. Terlepas dari hal yang tersebut di atas, yang tidak kalah pentingnya adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Tentu saja hal ini tidak lepas dari adanya kesadaran pelaku usaha sehingga kedua belah pihak dapat menjalankan kegiatan transaksi yang saling menguntungkan atau tidak saling dirugikan.

1. Landasan hukum perlindungan konsumen dalam Islam

Sumber hukum dalam Islam yang disepakati oleh para fuqaha yaitu berdasarkan Al-Qur'an, Sunah, Ijma', dll. Sumber hukum tersebut dijadikan acuan dalam pengambilan hukum tentang perlindungan

¹⁴ Muhammad, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), 2.

يَا أَيُّهَا الرُّسُولُ بَلِّغْ مَا أُنْزِلَ إِلَيْكَ مِنْ رَبِّكَ ۖ وَإِنْ لَمْ تَفْعَلْ فَمَا بَلَغْتَ رِسَالَتَهُ ۚ وَاللَّهُ يَعْصِمُكَ مِنَ النَّاسِ ۚ إِنَّ اللَّهَ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الْكَافِرِينَ

Ayat ini mengingatkan Rasul agar menyampaikan ajaran agama kepada Ahlul Kitab tanpa menghiraukan ancaman mereka, yang mana Allah berjanji memelihara Rasul dari gangguan dan tipu daya orang-orang Yahudi dan Nasrani. Dengan kata lain Ayat ini berbicara tentang perlindungan yang diberikan Allah kepada mereka

¹⁶ Ibid., 66.

- b. Shiddiq, bahwa perilaku kejujuran adalah hal yang utama dalam melakukan kegiatan usaha atau transaksi.
- c. Keadilan, keseimbangan dan kesetaraan yang menggambarkan dimensi horizontal yang berhubungan dengan harmonisasi segala sesuatu di alam semesta ini.
- d. *Khiyār*, hak untuk memilih dalam bertransaksi. Hukum Islam menetapkan asas ini untuk menjaga terjadinya perselisihan antara pelaku usaha dengan konsumen.
- e. *Ta'āwun* atau tolong menolong, memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan karena setiap manusia selalu membutuhkan orang lain, sehingga tolong menolong antar sesama merupakan upaya untuk meningkatkan kebaikan dan ketakwaan. Oleh karena itu, hubungannya dengan transaksi antara konsumen dengan pelaku usaha asas ini harus dijiwai oleh keduanya.
- f. Asas keamanan dan keselamatan, dalam hukum Islam terdapat lima hal yang wajib dipelihara yaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan dan harta.

Bentuk perlindungan konsumen dalam Islam secara umum dapat digolongkan menjadi:

Adapun yang menjadi dasar bahwa suatu transaksi itu harus dilakukan atas dasar kehendak para pihak sendiri terdapat dalam Al-Qur'an surat an-Nisa ayat 29:

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.²³

²³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung: Diponegoro, 2005), 83.

4) Penuh tanggung jawab

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ^{٢٨}

Istilah tanggung jawab dalam Islam adalah “*ḍamān*”. Sebab-sebab adanya *ḍamān* ada dua macam yaitu tidak melaksanakan akad, atau alpa dalam melaksanakannya. Timbulnya *ḍamān* akad mengandaikan bahwa terdapat suatu akad yang sudah memenuhi ketentuan hukum sehingga mengikat dan wajib dipenuhi.

[illegible]

Transaksi yang merugikan akan memiliki dampak bagi para pelakunya, khususnya konsumen sebagai penggunanya. Hal-hal yang dapat merugikan dalam bertransaksi diantaranya adalah sebagai berikut:

Transaksi atau bermu'āmalah dalam Islam adalah suatu hal yang dihalalkan atau dibenarkan agama asalkan memenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Sebagaimana dalam Surah al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

Artinya : Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.²⁹

Riba adalah pengambilan tambahan dalam transaksi. Baik dalam bentuk jual beli maupun simpan pinjam secara dzalim dan menyimpang dari prinsip ekonomi Islam.

Gharar merupakan kerugian dengan artian bahwa keberadaan barang tidak jelas, bisa ada dan juga tidak. Sedangkan transaksi yang mengandung *gharar* adalah transaksi barang yang tidak

²⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya...*, 332.

4) Transaksi yang mengandung *Tadlis* (menipu)

5) Transaksi yang tidak melaksanakan janji yang telah disepakati

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

³¹ Ibid., 123.

³² Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'āmalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 83.

³³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya...*, 532.

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرَيْتِهِمْ شَرْطًا حَرَمًا حَلَالًا أَوْ أَحَلَّا حَرَمًا

Setiap orang harus memenuhi kesepakatan atau perjanjian yang telah dibuat. Dalam proses transaksi pasti akan selalu ada kesepakatan mulai dari penentuan harga, spesifikasi, kualitas, serta syarat-syarat atau perjanjian lainnya. Pemenuhan terhadap kesepakatan ini dilakukan bukan saja hanya karena untuk formalitas, melainkan menjamin hak-hak dari setiap orang supaya dalam transaksi tidak ada yang dirugikan. Hal ini juga supaya kedua belah pihak dapat menjalankan dengan keterbukaan dan keadilan, sehingga di lain waktu tidak ada yang merasa dirugikan atau dibohongi.

1. Latar Belakang Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

³⁴ Hermawan Kertajaya, *Syariah Marketing* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), 9.

2. Pengertian Konsumen

Istilah konsumen berasal dan alih bahasa dari kata *consumer*. Secara harfiah arti *consumer* adalah setiap orang yang menggunakan barang atau jasa.³⁷

Menurut Inosentius Samsul, konsumen adalah pengguna atau pemakai suatu produk atau jasa, baik sebagai pembeli maupun diperoleh dengan cara lain, seperti pemberian, hadiah, dan undangan. Sedangkan menurut Mariam Darus Badrul Zaman mendefinisikan konsumen dengan

³⁷ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Prenada Media Group, 2013), 15.

Menurut Naskah Final Rancangan Akademik Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen disebut dengan Rancangan Akademik Fakultas Hukum UI yang bekerjasama dengan Badan Penelitian dan Pengembangan Perdagangan Departemen Perdagangan RI, menyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang atau keluarga yang mendapatkan barang atau jasa untuk digunakan dan tidak untuk diperdagangkan.³⁹

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mendefinisikan konsumen merupakan setiap orang yang memakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lainnya dan tidak diperdagangkan.

Berdasarkan dari beberapa pengertian konsumen di atas, maka konsumen dapat dibedakan menjadi tiga batasan⁴⁰:

- a. Konsumen Komersial (*commercial consumer*) adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang dipergunakan untuk memproduksi barang atau jasa lain dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

³⁹ Ahmad Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia...*, 20.

[illegible]

Hukum ekonomi Islam tidak membedakan antara konsumen komersial, konsumen antara, dan konsumen akhir. Karena konsumen dalam Islam termasuk semua pemakai barang atau jasa, baik yang dipergunakan langsung habis maupun digunakan sebagai alat perantara untuk memproduksi selanjutnya. Menurut Islam, keadilan dalam ekonomi adalah milik semua orang, baik yang berkedudukan sebagai individu maupun kelompok.

3. Hukum Perlindungan Konsumen

- 1) Kata sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- 2) Kecakapan dalam mengadakan suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

⁴⁴ Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradya Paramita, 2009), 339.

Perjanjian seperti ini yaitu perjanjian yang mengandung cacat kehendak, dalam arti penyalahgunaan keadaan.

b. Hubungan tidak langsung

Hubungan tidak langsung dimaksudkan bahwa hubungan antara produsen/pelaku usaha dengan konsumen yang secara tidak langsung terikat dengan perjanjian karena adanya pihak diantara pihak konsumen dengan produsen. Tidak adanya hubungan langsung dalam perjanjian antara keduanya ini bukan berarti bahwa pihak konsumen yang dirugikan tidak berhak meminta ganti rugi kepada produsen/pelaku usaha dengan siapa dia tidak memiliki hubungan perjanjian, karena dalam hukum perikatan tidak hanya perjanjian yang melahirkan perikatan, namun terdapat dua sumber perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang. Sumber kedua yang berupa undang-undang terbagi dalam undang-undang saja dan karena perbuatan manusia, yaitu yang sesuai dengan hukum dan yang melanggar hukum.

Berdasarkan hal tersebut, maka sumber perikatan yang undang-undang karena perbuatan manusia yang melanggar hukum merupakan suatu hal yang penting yang berkaitan dengan perlindungan konsumen. Bagi konsumen yang mengalami kerugian karena suatu produk atau jasa dari produsen/pelaku usaha tidak harus terikat perjanjian untuk bisa menuntut ganti kerugian, konsumen dapat menuntut dengan alasan bahwa produsen/pelaku usaha telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

- b. Asas keadilan, yaitu asas yang memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melakukan kewajibannya secara adil atau seimbang.

Dalam asas ini dimaksudkan supaya pihak pelaku usaha, konsumen juga pemerintah melakukan segala kepentingannya secara seimbang dan proporsional juga memberikan perlindungan kepada masing-masing pihak serta mendapatkan manfaat yang seimbang dalam penyelenggaraan dan penegakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Keseimbangan dalam hal ini terlihat dari adanya hak dan kewajiban bagi pelaku usaha dan konsumen.

- c. Asas keamanan dan keselamatan, adalah asas yang memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

Asas ini dimaksudkan agar konsumen mendapat jaminan atas manfaat yang diperoleh dari barang atau jasa. Begitu juga sebaliknya, barang atau jasa itu juga harus diberikan jaminan bahwa apabila konsumen menggunakannya sesuai dengan apa yang tercantum di dalam kemasan barang atau jasa tersebut. Konsumen akan dijamin keamanan dan keselamatannya dari akses negatif yang ditimbulkan oleh pemakaian barang atau jasa tersebut, karena itu di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen selain membebaskan sejumlah kewajiban pada

b. Kewajiban konsumen

- 1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- 2) Beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- 3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

- 4) Mengikuti upaya hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Adanya kewajiban yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen di atas dianggap tepat, karena kewajiban tersebut untuk mengimbangi hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Hak tersebut akan lebih mudah didapatkan apabila konsumen mengikuti upaya penyelesaian sengketa secara patut. Hanya saja kewajiban konsumen ini, tidak cukup untuk hal tersebut jika tidak diikuti dengan kewajiban yang sama oleh pelaku usaha.

6. Hak dan kewajiban pelaku usaha

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Adanya aturan mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha diharapkan adanya keseimbangan pelaksanaan hak dan perolehan kewajiban, sehingga asas keseimbangan antara hak dan kewajiban pelaku usaha, konsumen dan pemerintah seperti yang tertuang dalam asas Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat tercapai.

a. Hak pelaku usaha⁴⁹

- 1) Hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 2) Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- 3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- 4) Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 5) Hak-hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak pelaku usaha lainnya merupakan hak dari pelaku usaha yang berkaitan dengan pemerintah dan/atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau pengadilan dalam tugasnya menyelesaikan sengketa. Dalam hal ini apabila terjadi sengketa antara konsumen dan pelaku usaha, pelaku usaha mendapat perlindungan hukum apabila terdapat konsumen yang beriktikad tidak baik.

b. Kewajiban pelaku usaha

Adapun kewajiban pelaku usaha adalah sebagai berikut:⁵⁰

⁴⁹ Ibid., 162.

⁵⁰ Ibid., 162.

- 1) Beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
- 6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- 7) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

BAB III
PENYEDIAAN MAKAM SEBAGAI FASILITAS
UMUM OLEH DEVELOPER PERUMAHAN JADE VILLE SIDOARJO

A. Gambaran Umum Perumahan Jade Ville Sidoarjo dan Developer Perumahan Jade Ville Sidoarjo

1. Perumahan Jade Ville Sidoarjo

Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi sarana dan prasarana yaitu kelengkapan dasar fisik di dalam lingkungannya, seperti pembuangan sampah, jaringan listrik, telepon, jalan, dan lain-lain. Salah satunya adalah perumahan Jade Ville yang berada di lokasi cukup strategis di Sidoarjo karena memiliki akses yang mudah yaitu dekat dengan fasilitas-fasilitas penunjang kehidupan. Pada saat ini Sidoarjo terus berkembang untuk menjadi salah satu kawasan industri di Jawa Timur. Beberapa proyek infrastruktur disiapkan untuk mendorong kawasan ini berkembang sebagai pusat perdagangan, perbelanjaan dan juga hunian.

Perumahan Jade Ville Sidoarjo didirikan oleh PT Jade Development, awal berdirinya perumahan adalah pada tahun 2012 yang terletak di Desa Sidokepong Sidoarjo berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Sidoarjo Nomor: 542 Tahun 2012 Tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan. Kawasan perumahan yang dibangun di pertengahan wilayah kota Sidoarjo ini

2. Developer Perumahan

Developer dari Perumahan Jade Ville adalah PT Jade Development, merupakan salah satu perusahaan swasta yang menjalankan kegiatan usaha:

- a. Di bidang perdagangan lokal maupun antar daerah/pulau, ekspor dan impor, perdagangan yang berhubungan dengan usaha *real estate* dan properti serta berindak sebagai agen, grosir, distributor, *supplier*, dan juga pedagang perantara.
- b. Di bidang pembangunan, seperti perencanaan dan pembangunan perumahan, ruko, gedung perkantoran, hotel, jalan, jembatan, lapangan golf, serta pemasangan instalasi listrik, air bersih, telekomunikasi dan juga pengembang/developer serta pemborong.
- c. Di bidang jasa seperti jasa pengelolaan dan penyewaan properti.

PT Jade Development pada awalnya merupakan suatu badan hukum yang berbentuk CV (*Comanditaire Venootschap*) yang pada akhirnya mengalami perkembangan yang semakin pesat dalam usaha dan juga dalam manajemen sumber daya manusianya sehingga perusahaan ini berubah menjadi badan hukum Perseroan Terbatas. Visi dan Misi perusahaan ini adalah:⁴

⁴ <http://jadedevelopment.id/profil-perusahaan>, Diakses pada tanggal 28 Februari 2019.

B. Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum oleh Developer di Perumahan Jade Ville Sidoarjo

⁸ Ibid.

Peneliti melakukan penelitian di lokasi penelitian yaitu perumahan Jade Ville dengan melakukan wawancara terhadap warga perumahan sebagai konsumen diantaranya sebagai berikut:

“Saya membeli perumahan disini karena tempat kerja saya dipindahkan di Sidoarjo. Sebelumnya saya tinggal dan bekerja di Surabaya. Dan saya memilih untuk tinggal di Sidoarjo karena apabila saya PP akan menguras waktu juga tenaga, melihat kondisi Surabaya Sidoarjo yang cukup macet. Hingga pada akhirnya dulu saya memilih membeli rumah disini karena cukup strategis dan suasananya masih asri. Selain itu juga karena fasilitas yang ditawarkan oleh perumahan ini cukup lengkap. Namun setelah beberapa tahun saya tinggal disini, fasilitas seperti apa yang ditawarkan dulu dan yang ada di dalam brosur tidak kunjung ada bahkan hingga sekarang”.¹⁰

Adanya konsumen yang memilih untuk membeli suatu produk barang/jasa dari pelaku usaha tentunya ada suatu alasan yang mereka pertimbangkan juga adanya pengaruh terhadap apa yang akan mereka dapatkan dari produk tersebut, seperti dalam kasus skripsi ini yaitu konsumen memilih untuk membeli sebuah hunian di Perumahan Jade Ville karena untuk memenuhi kebutuhan pokok sebagai tempat tinggal. Selain itu, faktor penunjang dalam lingkungan hunian yang akan mereka tempati antara lain fasilitas-fasilitasnya yang memadai dan menjanjikan, seperti yang dikatakan oleh pihak pelaku usaha yang tercantum dalam media informasi brosur.

Selain itu peneliti juga melakukan wawancara terhadap ketua paguyuban perumahan juga warga terkait dengan penyediaan fasilitas pemakaman oleh developer, diantaranya adalah:

“Warga perumahan terjadi kres dengan pihak developer terkait masalah pemenuhan fasilitas di perumahan ini karena janji-janji developer

¹⁰ Zamroni, *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 14 Maret 2019.

dalam pemenuhan fasilitas tidak terlaksana dengan baik, khususnya PDAM dan tempat pemakaman. Masalah PDAM mulai dari tahun 2013 yang tidak terlaksana dengan baik, mulai berjalan baru-baru ini, itupun masih 30 rumah yang tersedia sisanya lagi belum ada. Sama halnya dengan tempat pemakaman juga tidak terlaksana dengan baik. Untuk tempat ibadah saja warga bergotong royong sendiri mengumpulkan iuran juga tenaga dalam pembangunan mushola, karena pihak developer dulu hanya memberikan sepetak lahan dan bangunan yang belum layak dijadikan mushola karena hanya berupa tiang bangunan yang tanpa atap. Sekarang ini mushola sudah bagus bahkan dilengkapi dengan AC berkat para warga sendiri untuk kepentingan bersama dan kenyamanan dalam beribadah. Tempat ibadah saja tidak tersedia dengan baik, apalagi tempat pemakaman. Tempat pemakaman di perumahan ini tidak jelas adanya, pihak developer memang ada wacana untuk menyediakan namun sampai sekarang tidak terealisasi. Pihak developer hanya mengatakan akan menyediakan di sebelah perumahan ini dengan membeli tanah milik Bapak Kasim, namun pada kenyataannya sampai sekarang tanah tersebut tidak dapat digunakan warga untuk pemakaman. Apabila ada warga yang meninggal dimakamkan di tempat pemakaman Delta Praloyo yang terletak di Desa Gebang Sidoarjo dengan membayar sekitar Rp 500.000. Di Pemakaman tersebut membayar uang sewa untuk perpanjangan, apabila tidak diperpanjang oleh keluarga jenazah akan ditempati jenazah orang lain.¹¹

“Tempat pemakaman di perumahan ini tidak ada. Dari pihak developer tidak memberikan tanggung jawab sebagaimana mestinya, hanya sebatas omongan saja hingga para warga pernah komplain kepada pihak developer meminta pertanggung jawaban mulai dari masalah pagar perumahan, lampu jalan, PDAM dan juga pemakaman, namun tetap saja tidak ada respon baik dari sana. Mulai awal”.¹²

“Dari saya mulai tinggal di perumahan Jade Ville ini pada tahun 2013 hingga sekarang fasilitasnya sangat kurang, yang bagus dari segi fasilitas keamanannya juga sarana perbelanjaan karena terdapat ruko-ruko di depan yang sangat dekat sekali kalau mau membeli sesuatu. Kalau dalam penyediaan pemakaman mulai tahun 2013 belum ada kejelasan yang pasti dari developer, kalau ada warga sini yang meninggal kebingungan. Dulu pada saat ada warga perumahan ini yang meninggal, jenazahnya dimakamkan di daerah asalnya. Kalau menurut saya sendiri apabila dimakamkan di daerah asal itu tidak efektif, kalau daerah asalnya dekat tidak seberapa menjadi masalah, kalau daerahnya jauh itu kasihan apabila tidak segera dimakamkan. Selain itu juga pasti akan membutuhkan biaya lebih”.¹³

¹¹ Hamzah, Koordinator Perumahan, *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 14 Maret 2019.

¹² Sulaiman, *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 15 Maret 2019.

¹³ Khusnul M, *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 15 Maret 2019.

“Masalah penyediaan tempat pemakaman di perumahan Jade Ville kami berusaha menyediakan lahan yang cocok untuk warga perumahan tersebut. Di dalam perumahan memang masih ada lahan yang kosong, namun dari pihak manajemen itu akan dibangun cluster. Pihak kami akan menyediakan tanah pemakaman seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ tapi lokasinya tidak di dalam perumahan. Kalau tempat pemakaman berada di dalam wilayah perumahan akan berdekatan dengan unit perumahan, hal itu tentunya ada warga yang tidak mau berdekatan dengan rumahnya. Dan hal tersebut juga akan membuat kurangnya nilai estetika dari perumahan itu sendiri. Belum terealisasinya tempat pemakaman juga karena melihat di wilayah perkotaan seperti Sidoarjo ini perkembangan penduduk yang semakin meningkat hingga sulitnya mencari lahan yang cocok karena untuk penyediaan tanah untuk keperluan pemakaman berdasarkan pada rencana pembangunan daerah atau rencana tata kota terdapat ketentuannya, diantaranya yaitu tidak berada dalam wilayah yang padat penduduknya, menghindari tanah yang subur, memperhatikan keserasian dan keselarasan lingkungan hidup. Terkadang juga warga masyarakat desa menolak apabila akan ada pemakaman di daerahnya”.¹⁴

[illegible]

Dalam hal penyediaan tempat pemakaman di perumahan, peneliti juga melakukan wawancara kepada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya & Tata Ruang Sidoarjo. Menurut bapak Soebandi, dalam hal penyediaan tempat pemakaman di perumahan, beliau mengatakan bahwa penyediaan sarana perumahan merupakan kewajiban penyelenggara perumahan sesuai dengan aturan yang dikeluarkan pemerintah daerah yaitu Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2011 tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediaan Tanah Makam. Dalam Pasal 1 menyebutkan bahwa pertama, setiap pengembang perumahan wajib menyediakan tanah makam. Kedua, luasan tanah makam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebesar 2% (dua persen) dari luas lahan perumahan sebagaimana tercantum dalam Keputusan Bupati Sidoarjo terkait persetujuan rencana tapak (*site plan*) perumahan tersebut.¹⁵ Lokasi lahan pemakaman bisa berada di satu kompleks perumahan atau di luar kompleks perumahan. Perihal lokasinya diatur oleh pihak pengembang.¹⁶

Peneliti juga melakukan wawancara kepada beberapa warga perumahan Jade Ville mengenai perlunya ada lahan pemakaman. Hasil wawancara tersebut telah peneliti ringkas dalam sebuah tabel berikut ini:¹⁷

¹⁵ Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 44 Tahun 2011 Tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediakan Tanah Makam.

¹⁶ Soebandi, *Wawancara*, Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya & Tata Ruang Sidoarjo, tanggal 4 Maret 2019.

¹⁷ Warga Perumahan, *Wawancara*, Sidoarjo tanggal 17 Maret 2019.

Tabel 3.2
Perlunya lahan pemakaman

| No. | Nama | Perlunya Lahan Pemakaman | | Tidak perlunya lahan pemakaman (Dimakamkan di daerah asal) |
|-----|---------------|---------------------------|---------------------------|--|
| | | Di satu kawasan perumahan | Di luar kawasan perumahan | |
| 1. | Andika Hamzah | v | - | - |
| 2. | Sulaiman | v | - | - |
| 3. | Andrian Tigo | - | v | - |
| 4. | Zamroni | v | - | - |
| 5. | Machwijatul A | v | - | - |
| 6. | Herie Surono | - | - | v |
| 7. | Sony Hendra | v | - | - |
| 8. | Agung Budi | - | v | - |
| 9. | Khoiroh | v | - | - |
| 10. | Fakhriyanto | - | v | - |

Dari tabel di atas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa warga menganggap perlunya ada tempat pemakaman yang lokasinya berada di dalam wilayah perumahan karena dekat dengan tempat tinggal dan lebih memudahkan warga.

Dalam hal pengelolaan fasilitas di Perumahan Jade Ville dan membayar gaji *security*, pihak developer menetapkan iuran sebesar Rp 65.000 per bulan pada setiap rumah dimana penanggungjawab hal tersebut adalah Bapak Hamzah selaku koordinator perumahan. Pihak developer melakukan perubahan pembayaran uang iuran warga serta meminta agar

BAB IV

Fasilitas Umum

Pertumbuhan penduduk dan pembangunan di Kota Sidoarjo setiap tahunnya semakin meningkat. Hal ini ditandai dengan adanya berbagai pusat perbelanjaan, perkantoran juga perumahan. Perkembangan di bidang ekonomi dan pembangunan memunculkan berbagai pelaku usaha, diantaranya di bidang perumahan. Hal tersebut tidak lain adalah untuk memenuhi kebutuhan pokok manusia juga sebagai peluang usaha dalam mengembangkan perekonomian, salah satunya adalah PT Jade Development. Namun hal tersebut tidak diimbangi dengan kebutuhan masa depan. Terlepas dari adanya pelaku usaha di bidang perumahan, bagi konsumen sebagai pengguna barang/jasa memiliki hak atas kenyamanan, keamanan dan juga pemerataan kesejahteraan dengan fasilitas yang ada didalamnya, salah satunya adalah tempat pemakaman. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa kewajiban PT Jade Development sebagai pelaku usaha dalam penyediaan tempat pemakaman tidak sesuai dengan sebagaimana mestinya. Hal tersebut dapat terlihat dari:

daerah asalnya dan dimakamkan di tempat pemakaman umum Delta Praloyo karena ketiadaan lahan pemakaman untuk warga perumahan. Hal tersebut tentunya tidak efektif, kalau daerah asalnya dekat tidak seberapa menjadi masalah namun apabila daerah asalnya jauh tentunya akan menyulitkan serta membutuhkan biaya lagi. Dan konsumen akan mengeluarkan biaya yang lebih apabila dimakamkan di tempat pemakaman umum karena harus membayar uang sewa yang cukup mahal.

B. Tinjauan Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Terhadap Kewajiban Developer Dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo

1. Tinjauan hukum Islam terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum

Hukum Islam tidak hanya mengajarkan hal yang bersifat ketuhanan yang mengatur hubungan Allah dengan hambanya tetapi juga mengatur hubungan sesama manusia atau *mu'āmalah*. Dalam melakukan kegiatan *mu'āmalah* harus berdasarkan nilai-nilai hukum Islam yang bersumber dari dalil-dalil ajaran Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadis. Tujuan dari hukum Islam sendiri adalah untuk merealisasikan kemaslahatan kehidupan manusia yang mendatangkan manfaat dan menghindari kemudharatan.

Terkait dengan *mu'āmalah*, hukum ekonomi Islam telah mengatur tentang perlindungan konsumen. Dalam Islam, melindungi konsumen

transaksi jual beli antara konsumen dengan PT Jade Development telah dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak (saling suka sama suka) karena transaksi tersebut tidak ada unsur pemaksaan. Namun dalam kesepakatan tersebut terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan nilai-nilai ekonomi Islam sehingga transaksi tersebut termasuk ke dalam transaksi yang *fasid* atau rusak.

Dalam *mu'āmalah* atau bertransaksi terkadang ada suatu kemaslahatan yang ada ketentuannya dari syara' sehingga tidak sesuai atau ada kekurangan dengan ketentuan syariat. Maka akad seperti itu adalah rusak atau *fasid*, tetapi tidak batal.² Adapun transaksi yang rusak (*fasid*) adalah transaksi yang sesuai dengan ketentuan syariat pada asalnya tetapi tidak sesuai syariat pada sifatnya atau dilegalkan dari segi hakikatnya tetapi tidak dilegalkan dari sisi sifatnya.³ Artinya, transaksi ini dilakukan oleh orang yang layak pada barang yang layak, tetapi mengandung sifat yang tidak diinginkan syariat.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa PT Jade Development tidak melaksanakan kewajibannya kepada konsumen sebagaimana mestinya. Kewajiban PT Jade Development yaitu memenuhi janjinya dalam penyediaan makam untuk warga perumahan. Adapun janji tersebut merupakan apa yang telah disampaikan kepada konsumen juga yang tertuang dalam brosur perumahan.

² Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam...*, 118.

³ Suqiyah Musafa'ah dkk., *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam 1* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013), 67.

Hak warga perumahan sebagai konsumen dari PT Jade Development tidak terpenuhi dengan baik. Dari adanya hal tersebut, warga perumahan merasa dirugikan karena mereka bingung dan kesulitan apabila ada warga atau anggota keluarganya yang meninggal akan dimakamkan dimana. Sehingga ketika ada yang meninggal di makamkan di daerah asalnya dan di makamkan di tempat pemakaman Delta Praloyo. Hal itu membuat warga mengeluarkan biaya yang lebih.

terdapat unsur *tadlīs*. Perbuatan *tadlīs* dilarang dalam Islam karena bentuk transaksi yang mengandung *tadlīs* akan merugikan. Islam menentang segala bentuk penipuan, untuk itu Islam menuntut transaksi dilakukan dengan jujur, adil, dan amanah. *Tadlīs* dalam hal ini adalah promosi yang dilakukan oleh developer perumahan Jatiwangi kepada konsumen dengan menggunakan brosur. Dimana dalam brosur tersebut pihak developer akan menyediakan fasilitas yang memadai salah satunya adalah tempat pemakaman. Namun realitanya, tempat pemakaman

hingga sekarang tidak disediakan. Apa yang telah disampaikan oleh PT Jade Development dalam bentuk brosur juga termasuk dalam janji kepada konsumen. Islam secara tegas memerintahkan untuk memenuhi janji yang telah dibuat karena pemenuhan terhadap janji ini dilakukan bukan saja hanya untuk formalitas, melainkan menjamin hak-hak dari kedua belah pihak supaya transaksi dapat tercapai dengan baik yaitu saling menguntungkan.

Selain itu, tidak terpenuhinya janji PT Jade Development yang mengakibatkan konsumen merasa dirugikan juga merupakan tidak tercapainya kejujuran dan tanggung jawab dalam transaksi. Kejujuran dan tanggung jawab merupakan suatu bentuk untuk menciptakan keadilan dalam kegiatan transaksi yang selaras. Hal-hal seperti ini dijalankan dengan baik maka dapat saling menguntungkan, mengingat Islam selalu menekankan bahwa dalam bertransaksi harus dilakukan dengan cara yang disyariatkan yakni tidak dengan cara yang batil, mementingkan kepentingan sendiri yang mengabaikan hak orang lain sehingga dapat mendatangkan suatu kemafsadatan serta tidak terjadinya keseimbangan dalam kehidupan

2. Analisis Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum

Lahirnya suatu aturan di dalam masyarakat tentu didasari adanya keinginan dan kebutuhan hidup yang diharapkan mampu melindungi dan

mengakomodasi hak-hak individu atau kelompok yang tergabung dalam tatanan masyarakat. Oleh karena itu sudah seharusnya sebuah peraturan dibuat dengan maksud dan tujuan yang sesuai dengan permasalahan yang ada.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 merupakan sebuah aspirasi untuk melindungi nasib konsumen. Namun, hal tersebut tidak memberikan jaminan keberhasilan di dalam pelaksanaannya. Dalam Pasal 8 ayat (1) telah memuat aturan-aturan yang dapat melindungi konsumen dari berbagai pelanggaran pelaku usaha. Namun pelaku usaha seakan melupakan kewajibannya atas hak yang seharusnya diterima konsumen, kewajiban pelaku usaha sendiri sebenarnya telah dijelaskan di dalam Pasal 7 dan hak konsumen dijelaskan di dalam Pasal 4.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum tidak terlaksana sebagaimana yang diungkapkan di dalam media promosi. Dalam hal tersebut terkait dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu tentang perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha dan yang terkait dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah:

- a. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan perundang-undangan.

Dalam hal ini developer perumahan Jade Ville tidak melaksanakan pembangunan perumahan sesuai dengan peraturan

yang sudah ditetapkan yakni wajib menyediakan tempat pemakaman dan tanah pemakaman tersebut sebesar 2% dari lahan perumahan. Peraturan tersebut terdapat dalam Pasal 1 Perbup Sidoarjo Nomor 44 Tahun 2011 tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediakan Tanah Makam.

- b. Tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Media iklan atau promosi atas barang/jasa memiliki fungsi yang sangat penting dalam kegiatan bisnis. Sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 angka (6) yang menyebutkan bahwa promosi adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan.⁴ Dalam strategi penjualan yang dilakukan untuk menginformasikan tentang objek dagangannya yaitu sebuah unit perumahan, developer perumahan Jade Ville salah satunya menggunakan media iklan brosur. Di dalam brosur memberikan keterangan bahwa menyediakan tempat pemakaman, namun pada kenyataan tidak dilaksanakan oleh developer sebagaimana mestinya.

Pada hakikatnya perlindungan konsumen memiliki asas yang harus diperhatikan yaitu asas manfaat, asas keadilan, asas keamanan dan

⁴ Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis* (Malang: UIN Malang Press, 2009), 256.

keselamatan, serta asas kepastian hukum.⁵ Berdasarkan pemaparan diatas menunjukkan bahwa hubungan pelaku usaha dan konsumen dalam kasus penelitian ini belum sesuai dengan asas perlindungan konsumen. Adapun yang dapat peneliti analisis terkait hal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Asas manfaat, konsumen tidak dapat merasakan adanya manfaat dari fasilitas umum yaitu tempat pemakaman di lingkungan perumahan karena developer tidak menyediakan sebagaimana mestinya.
- b. Asas keadilan, dalam asas ini didalamnya terdapat asas keseimbangan. Konsumen merasakan ketidakadilan dengan adanya jual beli perumahan dengan developer karena dalam hal tersebut terdapat hak dan kewajiban yang sama-sama harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, namun developer tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada konsumen. Hal tersebut tentunya merugikan konsumen, dimana developer hanya mementingkan kepentingannya saja untuk mendapat keuntungan tanpa memperhatikan hak-hak konsumen.
- c. Asas keamanan dan keselamatan, asas ini dimaksudkan agar konsumen mendapat jaminan atas manfaat yang diperoleh dari barang atau jasa.
- d. Asas kepastian hukum, asas ini dimaksudkan supaya konsumen dan pelaku usaha mentaati hukum yang telah ditetapkan sehingga diperoleh keadilan dari penerapan undang-undang dan mendapat

⁵ Elsi Kartika, Advendi S, *Hukum dalam Ekonomi* (Jakarta: PT Grasindo, 2008), 160.

perlindungan hukumnya. Asas kepastian hukum ini memastikan bahwa para pihak akan melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya dan memperoleh haknya. Dalam hal ini pihak developer telah menyalahi peraturan peundangan perlindungan konsumen yang menyebabkan kerugian yang dirasakan oleh konsumen yaitu warga perumahan Jade Ville.

Terkait kewajiban PT Jade Development yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya dan merugikan warga sebagai konsumen juga tidak ada bentuk tanggung jawab berupa pemberian kompensasi, ganti rugi atau penggantian karena barang/jasa tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh pihak developer. Developer perumahan harus melaksanakan kewajibannya seperti yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 huruf (g) bahwa “pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”. Selain hal tersebut, developer perumahan yang telah melanggar Pasal 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga dapat dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp 2.000.000.000.

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Adanya penjelasan dari permasalahan yang telah dibahas oleh penulis, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di perumahan Jade Ville Sidoarjo tidak terealisasi, mulai dari berdirinya perumahan pada tahun 2012 hingga sekarang, sesuai dengan yang disampaikan dalam iklan atau brosur. Hal tersebut membuat warga sebagai konsumen merasa haknya tidak terpenuhi oleh developer.
2. Adanya kewajiban developer dalam penyediaan makam di perumahan Jade Ville pada dasarnya karena suatu transaksi jual beli unit perumahan. Dalam Islam, pelaksanaan transaksi jual beli antara konsumen dengan developer telah dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak (saling suka sama suka). Namun dalam kesepakatan tersebut terdapat beberapa hal yang tidak sesuai nilai-nilai dalam ekonomi Islam sehingga transaksi tersebut termasuk ke dalam transaksi yang *fasid* atau rusak. Dalam hal ini terdapat unsur *tadlis* atau penipuan dimana tidak adanya pemenuhan janji, kejujuran dan tanggung jawab oleh developer. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 adalah terkait dengan Pasal 8 yaitu:

1. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan perundang-undangan.
2. Tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Selain hal di atas, Developer juga tidak dapat menerapkan asas-asas yang terkandung dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dan dalam hal kewajiban developer tidak terlaksana juga tidak ada bentuk tanggung jawab berupa pemberian kompensasi, ganti rugi atau penggantian karena barang/jasa tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

B. Saran

1. Pihak developer membeli tanah milik warga yang bersedia menjual tanahnya untuk dijadikan tempat pemakaman warga perumahan tersebut.
2. Bentuk kesepakatan serta kewajiban maupun hak konsumen dan pelaku usaha dalam transaksi sebaiknya diatur dalam perjanjian jual beli.
3. Pelaku usaha lebih memperhatikan aturan-aturan yang telah ditetapkan serta menanamkan nilai keadilan, kejujuran dan tanggung jawab dalam menjalankan usahanya untuk terciptanya transaksi yang tidak merugikan.

- Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Hilal Pustaka, 2013.
- Miru, Ahmad. *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, t.t.
- Muhammad. *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.
- Musafa'ah, Suqiyah, dkk. *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I*. Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013.
- Nasution. *Metode Research*. Jakarta: Bumi Aksara, 1996.
- Sari, Elfrida. *Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2009 Terkait Dengan Penyediaan Lahan Untuk Pemakaman di Kota Semarang*. Skripsi - Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2015.
- Shidiq, Sapiudin. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Prenada Media Group, 2011.
- Subagyo, Joko. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.
- Sugiono. *Metode Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2008.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Tamsir, Rifky. *Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar*. Skripsi – Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2012.
- Tanzeh, Achmad. *Metodologi Penelitian Praktis*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Tjitrosudibio, Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradya Paramita, 2009).
- Tri, Celine. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Wardi, Kelik. *Hukum Perlindungan Konsumen; Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum dan Kultur Hukum Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014.
- Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Prenada Media Group, 2013.